

Nguy cơ “biến dạng” đô thị ven biển - Bài học từ thành phố biển Nha Trang, Khánh Hòa

The “deformation” risks of the coastal cities – case study of Nha Trang city, Khanh Hoa province

Đặng Quang Nhung

Tóm tắt

Bài báo phản ánh những tác động tiêu cực của việc phát triển nóng của đô thị ven biển Nha Trang. Qua việc đánh giá thực trạng của thành phố Nha Trang, tác giả đã chỉ ra những nguyên nhân, hạn chế trong việc phát triển đô thị chủ yếu chỉ chạy theo du lịch mà không tính tới lợi ích của cư dân, công đồng địa phương. Điều đó đã dẫn tới những hệ lụy tiêu cực, khó tránh. Bài báo cũng đề xuất một số kiến nghị về công tác phát triển đô thị và quản lý quy hoạch để thành phố Nha Trang phát triển hài hòa, bền vững, mang lại lợi ích lâu dài cho người dân địa phương. Đây cũng là bài học kinh nghiệm cho các đô thị ven biển khác ở Việt Nam.

Từ khóa: Đô thị ven biển, Biến dạng quy hoạch, Cấu trúc đô thị, dự án đầu tư, quản lý tài nguyên, diện mạo, bản sắc

Abstract

The paper reflects the negative dynamic separations of the hot development of the coastal urban Nha Trang. Regarding the assessment of the current situation of Nha Trang city, the author has pointed out the reasons and limitations in urban development are mainly based on tourism without taking into account the interests of residents and local communities. That has led to negative and unavoidable consequences. The article also proposes some recommendations on urban development and planning management for Nha Trang city to develop harmoniously, firmly, bringing long-term benefits to local people. This is also a lesson for other coastal towns in Viet Nam.

Key words: Coastal urban areas, Planning distortion, Urban structure, investment projects, resource management, appearance, identity

ThS. Đặng Quang Nhung

Bộ môn Công nghệ Kiến trúc, Khoa kiến trúc
ĐT: 0967528999

Email: Archnhunghau@gmail.com

Ngày nhận bài: 26/01/2021

Ngày sửa bài: 9/03/2021

Ngày duyệt đăng: 31/03/2021

1. Đặt vấn đề

Trong những năm qua, việc đầu tư phát triển kinh tế các vùng ven biển được nhà nước đặc biệt quan tâm. Sự thúc đẩy phát triển kinh tế các khu vực ven biển đang từng bước nâng cao đời sống xã hội của các địa phương, một số địa phương đã và đang có sức hút rất lớn với các nhà đầu tư, khách du lịch. Nha Trang là địa phương được các nhà đầu tư quan tâm mạnh mẽ nhờ có các ưu thế vượt trội như khí hậu, thời tiết, cảnh quan thiên nhiên, các sản phẩm dịch vụ đa dạng. Tuy nhiên việc tạo ra sức hút mạnh mẽ này, cũng như tốc độ đô thị hóa rất nhanh đã làm cho công tác quản lý về quy hoạch xây dựng gặp rất nhiều khó khăn trong việc thích ứng với nhu cầu phát triển.

2. Sức hấp dẫn của một đô thị biển và sự gia tăng giá trị đất đai

Được ưu đãi về vị trí địa lý, khí hậu thời tiết ôn hòa, cảnh đẹp thiên nhiên, thành phố Nha Trang thực sự trở thành một đô thị có sức hấp dẫn lớn. Lợi thế đó đã khiến Nha Trang – thành phố ven biển trở thành trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật của khu vực Nam trung bộ.

Trong khoảng 15 năm trở lại đây, thành phố Nha Trang bắt đầu có những bước nhảy vọt trong mọi lĩnh vực. Từ một thành phố ven biển xinh đẹp hài hòa – TP Nha Trang bắt đầu có những chuyển mình như một cực hút rất lớn đối với các nhà đầu tư và khách du lịch – tạo ra sức hút mạnh mẽ về nhân lực nhằm tìm kiếm cơ hội việc làm.

Trong một thời gian dài, tại hầu hết các địa phương của tỉnh Khánh Hòa, đặc biệt là khu vực TP. Nha Trang đã diễn ra tình trạng các dự án BĐS tăng giá chóng mặt. Đơn cử, hồi đầu năm 2017, giá đất tại khu vực phố đi bộ tại TP. Nha Trang khoảng 50 triệu đồng/m², đến cuối năm tăng lên 90 - 100 triệu đồng/m². Tần suất giao dịch các sản phẩm trong khu vực này khá lớn. Sốt đất kéo theo hàng loạt chiêu trò của các “cò” BĐS, khiến thị trường càng thêm nhiều loạn. Theo khảo sát của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam, thời điểm sốt nóng của thị trường bất động sản Nha Trang, giá đất tại đây đã tăng gần 100% so với một năm trước. Tại các tuyến phố trung tâm có nơi giá lên đến 300 triệu đồng/m², nhà ở trong hẻm phố biển từ 70-100 triệu đồng/m².

3. Các “biến dạng” về quy hoạch và “biến thể” của dự án xây dựng trong thành phố

Tốc độ gia tăng dân số cơ học nhanh, lời cuốn khách du lịch và các nhà đầu tư về bất động sản đã tạo ra một áp lực rất lớn về nhu cầu bất động sản của thành phố - và cũng là những miếng mồi béo bở của những nhà đầu tư bất động sản - thành phố bắt đầu xuất hiện các “biến thể” trong việc xây dựng mới các dự án trong thành phố.

* Sự gia tăng dân số đô thị và nhu cầu nhà ở của cư dân đô thị

Phát triển về du lịch dịch vụ, bất động sản, các khu kinh tế biển - tạo ra lực hút rất lớn làm gia tăng dân số sinh học - gia tăng dân số cơ học - gia tăng “dân số du lịch”. Khách du lịch, di cư dân số cơ học để tìm kiếm cơ hội việc làm và định cư lâu dài... Điều này dẫn đến hiện tượng “béo phì dân số trong đô thị”.

Theo bản thống kê quả tổng điều tra dân số đến cuối năm 2019, dân số tỉnh Khánh Hòa 1.231.107 người. Theo số liệu thống kê của sở du lịch tỉnh Khánh Hòa, lượng khách du lịch đến Nha Trang 9 tháng đầu năm 2018 đạt hơn 12 triệu lượt khách tăng 23% so với cùng kỳ năm 2017. Theo dự báo đến năm 2025 tỉnh Khánh Hòa sẽ có 4 khu công nghiệp và 12 cụm công nghiệp, việc này kéo theo hàng vạn công nhân sẽ đến và tìm kiếm cơ hội việc làm trong tỉnh. Hiện nay với 1 khu công nghiệp Suối Dầu có đến 12.000 người đến làm việc và sinh hoạt, hàng ngày có đến 240 chuyến xe để đưa đón.

* Sự “biến dạng” về quy hoạch

Có thể nhìn thấy trong vòng 14 năm phát triển – tốc độ đô thị hóa của thành phố diễn ra rất nhanh, từ thành phố biển hài hòa – hầu như chưa có nhà cao tầng, đến nay các dự án đang và đã phủ kín các khoảng trống còn lại của đô thị, hàng loạt nhà cao tầng trải dài dọc theo mặt biển.

Ngày 25/09/2012 thủ tướng chính phủ đã phê duyệt quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2025 trong đó có nội dung “Khu đô thị ven biển: Quy mô đất xây dựng đô thị 2.740 ha, quy mô dân số dự báo là 245.000 người, chiều cao xây dựng tối đa 40 tầng, mật độ xây dựng khoảng 40%, ưu tiên cho các hoạt động du lịch - dịch vụ”.

Thực tế hiện nay các dự án xây dựng tại Nha Trang nhất là các khách sạn ven biển – dọc đường Trần Phú mật độ xây dựng đã lên 60 – 70%.

Trong năm 2019 tỉnh Khánh Hòa đã xin ý kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo hướng tăng chiều cao công trình tại thành phố Nha Trang: “Chiều cao của các toà nhà tại thành phố Nha Trang giới hạn là 40 tầng cũng có điểm hạn chế. Quy hoạch tới, có một số khu vực có thể trên 40 tầng, có thể là 70 tầng, 80 tầng, chứ không phải chỗ nào cũng 40 tầng”. Như vậy ngoài việc mở rộng đô thị theo chiều ngang và chiều dọc, tỉnh Khánh Hòa cũng đang và sẽ điều chỉnh phát triển đô thị theo chiều cao.

* Sự “biến thể” của các dự án xây dựng công trình

Với sức hút mãnh liệt về du lịch, bất động sản - các nhà đầu tư bắt đầu tìm kiếm các cơ hội đầu tư ở thành phố biển Nha Trang với mục đích đầu tư các công trình dịch vụ - vui chơi, giải trí, nhà ở. Đặc biệt trong đó các hạng mục công trình khách sạn được quan tâm rất lớn.

Dọc theo đường Trần Phú có thể thấy các công trình khách sạn, căn hộ mọc lên san sát, các dự án này hầu như không tuân thủ theo các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt, xây dựng theo kiểu “mạnh ai nấy làm”.

Xuất hiện những con “ngõ” khách sạn trong thành phố, với chiều dài chưa đến 200m, ngõ Tôn Đản có đến hơn 10 khách sạn không tuân thủ khoảng lùi xây dựng, mật độ xây dựng và đặc biệt là vấn đề PCCC khi có sự cố.

4. Những tác động tiêu cực của việc gia tăng dân số cơ học đến không gian và kiến trúc cảnh quan của thành phố Nha Trang

Đến Nha Trang giờ đây, điều cảm nhận thấy đầu tiên đó là dọc đường Trần Phú một “bức tường” bê tông khách sạn, căn hộ khổng lồ dọc theo bờ biển. Theo thống kê toàn thành phố có đến 150 công trình cao tầng, 20 công trình siêu cao tầng (cao hơn 100m), có tòa cao nhất là 170m. Nhiều nhà cao tầng, mật độ xây dựng cao, xây cao tầng đã làm cho không gian, cảnh quan trở nên ngột thở, ngăn cản cản luồng không khí biển vào sâu bên trong.



Hình 1. Sức hấp dẫn của khu đô thị biển được thiên nhiên ưu đãi



Hình 2. Nha Trang năm 2006 - ảnh nguồn Goole Earth



Hình 3. Nha Trang năm 2020 - ảnh nguồn Goole Earth



Hình 4. Các “biến thể” công trình xây dựng dọc đường Trần Phú

Khách du lịch đông đúc, hiện tượng tắc đường kéo dài vào giờ cao điểm bởi hàng chục xe bus chờ khách du lịch nối nhau kéo dài. Mật độ cây xanh giảm, phần nhiều lối tiếp cận bãi biển bị chặn lại bởi các quán bar, nhà hàng, resort... Các nhà hàng phục vụ ăn uống quá tải bởi khách du lịch, ô nhiễm môi trường do khói bụi xây dựng, do rác thải sinh hoạt.

*** Tiềm ích đô thị bị giảm sút**

Hiện tượng “béo phì dân số”, xây dựng các công trình cao tầng không tuân thủ quy hoạch chủ yếu tập trung tại trung tâm thành phố với một hệ “khung xương” hạ tầng kỹ thuật đã được định hình mà khó có thể nâng cấp lên được nữa. Hiện tượng này đã dẫn đến tình trạng “kiệt sức” không thể “nâng cấp” gây ra rất nhiều hậu quả nghiêm trọng.

Từ một thành phố đáng sống nay Nha Trang đã trở nên quá bức bối – tắc đường xảy ra liên tục do lượng khách du lịch khổng lồ đến thành phố – không khí biển không vào sâu được phía trong vì bị ngăn cản bởi “bức tường” bê tông khách sạn, căn hộ, số lượng công nhân trong các khu công nghiệp rất đông dẫn đến quá tải và thiếu trầm trọng nhà ở đã làm cho thành phố trở nên ngột ngạt, bức bối.

*** Quá tải về giao thông**

Với hệ thống hạ tầng giao thông tại trung tâm thành phố đến nay là không thể mở rộng đặc biệt là trục đường chính Trần Phú, Nguyễn Thị Minh Khai, Lê Hồng Phong... Cùng với việc xây dựng rất nhiều công trình khách sạn lớn trên các tuyến phố này, các xe chờ khách du lịch cỡ lớn chạy thành từng đoàn vài chục xe đã gây nên hiện tượng tắc đường liên tục trong giờ cao điểm. Theo ông Nguyễn Văn Dân - Giám đốc sở GTVT: Đối với thành phố du lịch Nha Trang, quỹ đất dành cho giao thông đô thị phải đạt tối thiểu 16% nhưng hiện nay chưa đạt đến 9%, có nơi chưa đạt được 5%.

*** Môi trường ô nhiễm**

Các cơ sở kinh doanh về ăn uống không có hệ thống xử lý rác thải, rác thải do những người bán hàng rong, lượng rác thải sinh hoạt tăng nhanh mà không được xử lý hoặc chỉ xử lý bằng biện pháp chôn lấp tạm thời... đều không đảm bảo...



Hình 5. Dày đặc nhà cao tầng dọc đường Trần Phú

Ngoài việc ô nhiễm rác thải, một nguồn ô nhiễm nữa do các phương tiện giao thông đường thủy đưa đón khách du lịch và các phương tiện vui chơi thể thao dưới nước mang lại đó là nguồn ô nhiễm dầu trên mặt nước là một trong những nguyên nhân không nhỏ làm ảnh hưởng đến hệ sinh thái dưới nước.

*** Các không gian xanh, không gian công cộng bị xâm phạm**

Theo bản đồ quy hoạch cây xanh năm 2005 của thành phố Nha Trang đến năm 2020 đạt bình quân 20m²/ người. Trên thực tế đến năm 2018 một kết quả nghiên cứu cho thấy mật độ cây xanh của thành phố chỉ đạt 0,9m²/người. Nguyên nhân cũng do tình trạng cấp giấy phép xây dựng sai quy hoạch và xây dựng các công trình không giấy phép.

Dọc theo đường Trần Phú phía biển, hàng chục các nhà hàng, quán bar, resort... thì nhau “chia lỏ” mặt biển. Hầu hết các công trình này đã bịt kín các lối ra hướng biển.



Hình 6. Ngõ Tôn Đản dài chưa đến 200m nhưng có đến 10 khách sạn trong ngõ



Hình 7. Cảnh tắc đường tại thành phố Nha Trang

*** Cấu trúc đô thị bị phá vỡ**

Từ một thành phố có sức hấp dẫn rất lớn với khách du lịch, các nhà đầu tư trong và ngoài nước, đến nay thành phố biển Nha Trang đang thay đổi một cách nhanh chóng cũng do sức hấp dẫn này, nhưng những thay đổi này đi theo khuynh hướng “tiêu cực” đã và đang biến thành phố Nha Trang trở thành một thành phố mất đi các giá trị tốt đẹp. Những giá trị này bị biến mất do những thay đổi quy hoạch, những điều chỉnh cục bộ các công trình xây dựng, buông lỏng quản lý... Những hiện tượng trên đã và đang dần biến thành phố Nha Trang có nguy cơ “biến dạng” hoàn toàn cấu trúc đô thị.

Việc thúc đẩy phát triển kinh tế các khu vực ven biển đang từng bước làm thay đổi diện mạo của các khu đô thị

này, đời sống nhân dân được nâng cao, kinh tế địa phương được cải thiện, diện mạo đô thị đổi mới, văn minh, hiện đại hơn. Nhưng việc phát triển với tốc độ nhanh dẫn đến tình trạng mất cân bằng, hỗn loạn, đô thị không còn bản sắc.

5. Kết luận

Để tránh được nguy cơ “biến dạng”, định hướng phát triển đô thị biển Nha Trang bền vững, giữ được những giá trị của mình. Chính quyền thành phố cần có những “công cụ” quản lý một cách hiệu quả những vấn đề sau:

Về quy hoạch và xây dựng đô thị: Cần có định hướng về một tương lai lâu dài hơn để định hướng phát triển thành phố theo điểm mạnh của mình, hướng tới phát triển thành phố một cách bền vững, thân thiện, lưu giữ được sức hấp dẫn mà thiên nhiên đã ban tặng.

Quản lý nguồn tài nguyên đất: Với sức hấp dẫn của khu đô thị biển thì nguồn tài nguyên đất tại đô thị là một “miếng mồi” béo bở với các nhà đầu tư, những khu vực đất gần nơi có cảnh quan đẹp đều tập trung các nhà cao tầng, mật độ xây dựng cao trong khi đó cơ sở hạ tầng kỹ thuật chưa đáp ứng kịp.

Hướng tới một diện mạo đô thị có bản sắc riêng (diện mạo đô thị biển): Việc cấp phép xây dựng các nhà cao tầng (trên 40 tầng) dọc theo mặt biển dọc đường Trần Phú như một bức tường bê tông đã che chắn toàn bộ không gian phát triển đô thị hướng ra phía biển đã làm cho đô thị mất đi bản sắc riêng.

Các không gian công cộng, không gian xanh: Cần được duy trì, mở rộng, quản lý dải cát dọc bờ biển, tránh tình trạng “chia lô” bịt các lối tiếp cận với biển./.

Tài liệu tham khảo

1. Quyết định số 1396/QĐ-TTg ngày 25/9/2012 của Thủ tướng chính phủ về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, đến năm 2025.
2. Ngô Trung Hải, Cấu trúc không gian đô thị thích ứng trong quá trình chuyển hóa không gian đô thị Việt Nam, Luận án tiến sĩ, 2017, Viện Kiến trúc quốc gia.
3. Hoàng Đạo Kính, Đô thị biển Việt Nam – Tiếp cận vấn đề và suy ngẫm về đường hướng phát triển, 29/8/2017, Tạp chí Đô thị và phát triển.
4. Trần Minh Tùng, Gia tăng kép mật độ ven đô bởi các khu đô thị mới tại Hà Nội: Trường hợp Văn Quán, May 2019, Tạp chí Khoa học Công nghệ Xây dựng (KHCVXD) - ĐHXD 13(2V):106-115.

Đô thị xanh ven biển Việt Nam nhìn từ góc độ...

(tiếp theo trang 39)

Phát triển kinh tế biển trong đó có du lịch nghỉ dưỡng là con đường tất yếu của Việt Nam, tuy nhiên rất cần hài hòa và đồng bộ giữa phát triển thị trường bất động sản với phát triển đô thị, không nên đầu tư quá ồ ạt mà cần khai thác và giữ gìn các tiềm năng du lịch của địa phương, sử dụng một cách hợp lý và thông minh nhất tài nguyên du lịch tự nhiên đã được thế giới đánh giá cao.

Không gian kiến trúc cảnh quan đô thị chịu nhiều tác động lớn nhất khi xây dựng các công trình cao tầng ven biển. Các công trình cao tầng ven biển là điểm nhấn của đô thị, tạo sức hút mạnh mẽ đối với du lịch địa phương. Quá trình phát triển nhà cao tầng cần chú trọng phát triển hạ tầng đồng bộ kèm theo, chú trọng giữ gìn bản sắc đặc trưng của môi trường

tự nhiên của địa phương. Việc xây dựng nhà cao tầng ven biển là một xu thế của nền kinh tế du lịch biển, tuy nhiên cần được áp dụng một cách thận trọng. Cách sử dụng kiến trúc cao tầng ở các đô thị biển cần hướng đến tối ưu hóa cảnh quan, không gian và nâng cao chất lượng phục vụ để thu hút khách du lịch. [4]

Cần hoàn thiện hệ thống các văn bản quy định riêng cho nhà cao tầng ở ven biển nói riêng và kiến trúc các đô thị ven biển Việt Nam nói chung. Các công trình cao tầng phải đảm bảo xây dựng đúng theo quy hoạch, đảm bảo được đủ diện tích công cộng, đất cây xanh cho khu vực ven biển thể hiện được bản sắc đặc trưng văn hóa của từng khu vực ven biển./.